

---

国寿投资控股有限公司

China Life Investment Holding Company Limited

(北京市西城区金融大街 17 号第 11 层)



公开发行 2016 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

联席主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



(北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

联席主承销商：中信证券股份有限公司



(北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦)

签署日期：2016 年 7 月 15 日

---

## 声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、本次债券信用等级为AAA级；本次债券上市前，本公司最近一期末的净资产为119.78亿元（截至2015年12月31日合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.43亿元（2013年、2014年及2015年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经中诚信证券评估有限公司（“中诚信”）综合评定，本公司的主体信用等级为AAA级，本次债券的信用等级为AAA级，AAA等级表示偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本次债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

五、中诚信将在本次债券存续期内，在每年本公司年报公告后2个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信网站上（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）公布。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司与本公司聘请的受托管理人为本次债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

七、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2013年-2015年度，发行人合并口径营业收入分别为12.99亿元、14.53亿元和15.25亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为1.98亿元、6.87亿元和16.45亿元；经营活动产生的现金流净额分别为3.97亿元、5.00亿元和4.63亿元。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

八、发行人与关联方之间的关联交易主要包括提供劳务、处置房产、出租房产、接受劳务等。2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的另类投资管理业务收入全部为向关联方提供劳务所确认的收入；发行人确认的投资性房地产处置收入中，34.02%、23.74%和42.58%为向关联方处置房产所确认的收入；发行人确认的投资性房地产出租收入中，25.75%、26.60%、24.66%为向关联方出租房产所确认的收入。发行人与关联方之间的交易按市场化原则进行定价。未来发行人将逐步发展对第三方的另类投资管理业务，预计关联交易占比将进一步降低。但是，如果未来发行人存在关联交易未按市场化原则定价、内部抵销不充分等情况，则可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并对发行人的经营活动造成不利影响。

九、发行人另类投资管理业务受到宏观经济周期波动的影响。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将会影响发行人各类保险资金另类投资项目的收益表现。例如，在宏观经济增速放缓的环境下，不动产项目的出租率和租金水

平可能出现下降，基础设施项目信用风险可能增加，股权投资项目的估值可能下滑，养老养生项目可能面临市场需求不足。该等项目的投资收益表现将影响发行人收取的管理费水平和业绩奖励，从而影响发行人的收入。此外，发行人资产管理业务的主要收入来源于商业房地产的运营。宏观经济波动也会影响商业房地产的出租、处置，以及相关的餐饮、客房等收入的增长。因此，如果国内经济增速放缓，发行人的营业收入和利润将因此受到不利影响。

十、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

# 目 录

<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>10</b>
一、本次债券的核准情况.....	10
二、本期债券的基本条款.....	10
三、本期债券发行及上市安排.....	14
四、本期债券发行的有关机构.....	14
五、认购人承诺.....	17
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
<b>第二节 发行人及本次债券的资信状况 .....</b>	<b>19</b>
一、本次债券的信用评级情况.....	19
二、信用评级报告的主要事项.....	19
三、发行人资信情况.....	21
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>24</b>
一、公司基本情况.....	24
二、公司历史沿革情况.....	25
三、最近三年重大资产重组情况.....	26
四、股东情况.....	26
五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	27
六、公司控股股东及实际控制人基本情况.....	36
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况.....	36
八、公司主营业务情况.....	41
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>53</b>
一、最近三年财务报告审计情况.....	53
二、最近三年的财务报表.....	53
三、公司最近三年合并报表范围的变化情况.....	59
四、最近三年主要财务指标.....	60
五、2015 年末债务结构情况.....	61
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>63</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额.....	63
二、募集资金专项账户管理安排.....	63
三、本期债券募集资金使用计划.....	63
四、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	64
五、本次债券募集资金监管制度及措施.....	64
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>66</b>
一、备查文件.....	66
二、查阅地点.....	66

# 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

## 一、简称

发行人、公司、本公司、国寿投资公司	指	国寿投资控股有限公司，发行人的前身为北京创格科技发展有限公司
股东/股东会	指	国寿投资控股有限公司的股东/股东会
董事/董事会	指	国寿投资控股有限公司的董事/董事会
监事/监事会	指	国寿投资控股有限公司的监事/监事会
国寿集团	指	中国人寿保险（集团）公司
国寿股份	指	中国人寿保险股份有限公司
国寿财险	指	中国人寿财产保险股份有限公司
国寿海外	指	中国人寿保险（海外）股份有限公司
国寿远通	指	国寿远通置业有限公司
国寿不动产	指	国寿不动产投资管理有限公司
重庆信托	指	发行人联营企业重庆国际信托股份有限公司，及其前身重庆国际信托投资有限公司
留存资产	指	2006年8月，国寿集团无偿划转给发行人的部分企业股权，以及2008年6月，国寿集团无偿划转给发行人的部分资产
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人2016年4月1日召开的第二届董事会第三十八次会议和于2016年5月12日股东作出的有关决定，经中国证券监督管理委员会核准，在境内分期公开发行的本金总额不超过40亿元人民币的公司债券
本期债券	指	国寿投资控股有限公司2016年公司债券第一期
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《国寿投资控股有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《国寿投资控股有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	《国寿投资控股有限公司2016年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《国寿投资控股有限公司2016年公司债券债券受托管理协议》
联席主承销商、债券受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司

评级机构、资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
律师	指	北京大成律师事务所
会计师	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国资委、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《国寿投资控股有限公司章程》
近三年	指	2013年、2014年、2015年
近三年末	指	2013年末、2014年末、2015年末
近三年末、报告期各期末	指	2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

# 第一节 发行概况

## 一、本次债券的核准情况

2016年4月1日，公司第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公开发行人公司债券的议案》。

2016年5月12日，股东作出同意公司公开发行人公司债券的决定，决定有效期自股东决定出具之日起至2018年6月30日止。

根据公司股东的授权，公司董事会决定将债券本金总额不超过40亿元的公司债券分期发行，自中国证监会核准发行之日起12个月内完成首期发行，剩余数量于24个月内发行完毕。

2016年7月6日，经中国证监会“证监许可[2016]1525号”核准，公司将在中国境内向合格投资者公开发行不超过40亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

## 二、本期债券的基本条款

(一) 债券名称：国寿投资控股有限公司2016年公司债券（第一期）。

(二) 发行规模：本次债券不超过人民币40亿元（含40亿元），采用分期发行方式，本期债券的基础发行规模为人民币20亿元，可超额配售不超过人民币10亿元（含）。

(三) 票面金额：本期债券面值人民币100元。

(四) 发行价格：按面值平价发行。

(五) 债券品种和期限：本次债券期限不超过7年期，其中本期债券期限为

7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，初始发行规模为人民币20亿元。

(六)债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

(七)债券利率及确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。债券票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，公司可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期内前5年票面利率加公司调整的基点，在存续期后2年固定不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

(八)发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期内的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券的第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(九)投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

(十)还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

(十一)起息日：2016年7月20日。

(十二)付息日：2017年至2023年间每年的7月20日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付

息款项不另计息），若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

（十三）兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息），若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2021 年 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十四）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十五）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十六）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十七）担保情况：本期债券无担保。

（十八）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（十九）信用级别及资信评级机构：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。中诚信将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十）债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

（二十一）发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方

式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

(二十二)发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1,000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）名下金融资产（包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）不低于人民币 300 万元的个人投资者；（8）中国证监会认可的其他合格投资者。

(二十三)网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。主承销商将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十四)向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

(二十五)承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十六)拟上市地：上海证券交易所。

(二十七)募集资金用途：本期债券所募资金将全部用于补充公司营运资金。

(二十八) 新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

(二十九) 上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

(三十) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### **三、本期债券发行及上市安排**

#### **(一) 本期债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：2016 年 7 月 15 日。

发行首日：2016 年 7 月 19 日。

发行期限：2016 年 7 月 19 日至 2016 年 7 月 20 日。

#### **(二) 本期债券上市安排**

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### **四、本期债券发行的有关机构**

#### **(一) 发行人：国寿投资控股有限公司**

法定代表人： 王思东

住所： 北京市西城区金融大街 17 号第 11 层

联系电话： 010-63196170

传真： 010-63196146

联系人： 王玲

**（二）联席主承销商及联席簿记管理人：中国国际金融股份有限公司**

法定代表人： 丁学东

住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话： 010-65051166

传真： 010-65059092

项目负责人： 尚晨、刘畅

项目经办人： 刘晴川、齐飞、徐晔、程驰、黄青蓝、万元骏

**（三）联席主承销商及联席簿记管理人：中信证券股份有限公司**

法定代表人： 张佑君

住所： 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话： 010-60838888

传真： 010-60833504

项目负责人： 龙凌、叶滨

项目经办人： 朱峭峭、柯小为、何瀚

**（四）发行人律师：北京大成律师事务所**

负责人： 彭雪峰

住所： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 D 座 7 层

联系电话： 010-58137799

传真： 010-58137788

经办律师： 于晖、陈玲玲

**(五) 承销商律师：北京德恒律师事务所**

负责人： 王丽  
住所： 北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层  
联系电话： 010-52682888  
传真： 010-52682999  
经办律师： 朱敏、崔满长

**(六) 会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人： 毛鞍宁  
住所： 北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室  
联系电话： 010-58153000  
传真： 010-85188298  
注册会计师： 辜虹、范玉军

**(七) 债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司**

法定代表人： 丁学东  
住所： 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层  
联系电话： 010-65051166  
传真： 010-65059092  
联系人： 尚晨

**(八) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

法定代表人： 关敬如  
住所： 上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系电话： 021-51019090

传真： 021-51019030

经办人： 梁晓佩、郑耀宗、夏敏

**(九) 募集资金专项账户开户银行：交通银行股份有限公司北京东单支行**

负责人： 张晓峰

住所： 北京市东城区金宝街 8 号

联系电话： 010-65125305

传真： 010-65125575

联系人： 蔡锋威

**(十) 申请上市交易所：上海证券交易所**

总经理： 黄红元

住所： 上海市浦东南路 528 号

联系电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

**(十一) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

总经理： 高斌

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

## **五、认购人承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人以

其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由中金公司担任本次债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## **六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。中诚信出具了《国寿投资控股有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的含义

经中诚信综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，该级别反映了国寿投资偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）信用评级报告的主要内容

中诚信肯定了公司股东中国人寿保险（集团）公司（以下简称“国寿集团”或“集团”）雄厚的实力及显著的品牌优势，作为国寿集团的全资子公司，公司在多方面获得集团的大力支持；公司主营业务定位明确，与集团主业互动日益深化；公司业务牌照较为齐全，管理资产规模位居行业前列；公司风险管理体系较为完善以及财务结构稳健、盈利能力强等正面因素对公司发展及信用水平提供有利支持。同时，中诚信也关注到宏观经济下行压力较大，对公司的投资管理能力和行业竞争日趋激烈等因素可能对公司整体信用状况造成的影响。

#### 1、优势

（1）股东实力雄厚，品牌优势显著。公司股东国寿集团是我国最大的商业保险集团，业务全面覆盖寿险、财产险、企业年金以及资产管理等，并参股银

行、证券公司、信托等金融机构，综合实力雄厚，“中国人寿”品牌优势显著。公司系国寿集团全资子公司，在资金、政策及业务协同等方面获得集团的大力支持。

(2) 公司主营业务定位明确，与集团主业互动日益深化。公司目前定位于中国人寿系统内专业的另类投资管理平台，与系统内多家企业建立受托管理关系，近年来逐步清晰的“大健康”、“大养老”发展战略与保险主业的互动日益深化，并在中国人寿“大资管”战略中承担重要使命，获得的业务支持进一步加大。

(3) 业务牌照较为齐全，投资管理能力不断提升。公司近年来先后获得了投资不动产和股权、投资金融产品、基础设施投资计划产品创新能力等资质，业务范围不断拓宽；目前公司管理资产规模居行业领先地位，投资诸多海内外品牌项目，行业影响力增加；除受托投资业务外，公司对留存资产的处置亦较为成功，资产管理能力不断提升。

(4) 较完善的风险控制体系。公司针对业务开展建立了全面风险管理体系，实行全员参与的风险管理机制，制定了从投资前到项目退出的完整的业务流程，并针对各业务环节采取了相应的风控措施，整体风控体系较为完善。

(5) 财务结构稳健，盈利能力强。公司自有资本实力强，负债水平低，且以长期债务为主，债务结构较优；公司自有资产管理能够产生较为稳定良好的收益，战略性投资项目如重庆信托能创造较高水平的投资收益；随着受托管理资产规模的进一步扩大，其受托管理费收入将进一步增加，盈利能力有望持续增强。

## **2、风险**

(1) 宏观经济下行风险。近期宏观经济下行压力较大，企业经营环境普遍受到一定影响，一定程度上会增加公司的投资风险，加之公司受托管理资产规模持续增加，对公司的投资管理能力提出更高要求。

(2) 行业竞争加剧。随着金融改革的持续推进，金融机构间业务的相互渗透、金融产品的创新都在不断增加，公司面临众多提供竞争性产品的其他金融

机构日益加剧的市场竞争，尤其未来第三方资产管理业务的发展面临较大的市场压力。

### **（三）跟踪评级的有关安排**

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用评级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

#### **1、跟踪评级时间和内容**

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

#### **2、跟踪评级程序**

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和证券交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## **三、发行人资信情况**

### **（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况**

发行人与合作银行保持了良好的合作关系。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人共获得授信总额合计 10 亿元，其中，已使用且尚未偿还的授信额度 0 亿元，剩余未使用授信额度为 10 亿元。

发行人拥有较充裕的授信额度和较强的融资能力,为本次债券的按时还本付息提供有力的保障。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%,未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

**表3-1 截至2015年12月31日发行人银行授信情况**

序号	授信人	授信额度	已使用授信额度	可用额度
1	中国建设银行 总行	10 亿	0 亿元	10 亿元

**(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时, 是否有严重违约现象**

最近三年, 本公司与主要客户发生业务往来时, 未曾有严重违约。

**(三) 最近三年发行的债务融资工具以及偿还情况**

近三年及一期, 发行人不存在已发行的债务融资工具。

**(四) 本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

截至本募集说明书签署日, 发行人未公开发行过公司债券。如发行人本次申请的不超过 40 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕, 发行人的累计最高公司债券余额为 40 亿元, 占发行人截至 2015 年 12 月 31 日净资产(合并报表中股东权益合计)的比例为 33.40%, 未超过发行人最近一期合并净资产的 40%。

**(五) 最近三年及一期的主要财务指标**

发行人近三年及一期主要财务指标情况如下:

**表3-3 发行人近三年及一期主要财务指标**

主要财务指标	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	4.81	6.29	8.09
速动比率	1.42	1.73	2.38
资产负债率 (%)	22.18	21.49	26.60
主要财务指标	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息保障倍数	41.50	19.19	6.95
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00

利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
----------	--------	--------	--------

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-预付账款-存货-其他流动资产）/ 流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（净利润+利息支出+所得税费用）/利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称：国寿投资控股有限公司

英文名称：China Life Investment Holding Company Limited

住所：北京市西城区金融大街 17 号第 11 层

办公地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 11 层

法定代表人：王思东

成立日期：1994 年 6 月 1 日

统一社会信用代码：911100001020321266

注册资本：370,000 万元

实缴资本：370,000 万元

所属行业：资本市场服务

信息披露事务负责人：于小兵

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 11 层

邮政编码：100033

电话号码：010-63196170

传真号码：010-63196146

网址：<http://www.chinalife-i.com.cn>

电子信箱：[bond@chinalife-i.com.cn](mailto:bond@chinalife-i.com.cn)

经营范围：投资及投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从

事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

## 二、公司历史沿革情况

### (一) 公司设立

发行人的前身系北京创格科技发展公司。北京创格科技发展公司系由中国人保信托投资公司出资 1,200 万元设立的集体所有制企业。经长城会计师事务所 1993 年 11 月 3 日出具的 (98) 长会验字第 836 号《验资报告》验证,北京创格科技发展公司 1,200 万元注册资本已缴足。1993 年 11 月 24 日,北京创格科技发展公司取得了北京市海淀区工商行政管理局核发的营业执照。1995 年 4 月 26 日,经北京市海淀区工商行政管理局核准,北京创格科技发展公司更名为北京创格科技集团。

### (二) 历次股权变动

#### 1、1995年6月增资

1995 年 6 月,经国家国有资产管理局审查、批准,北京创格科技集团经济性质由原集体所有制变更为全民所有制;同时中国人保信托投资公司向北京创格科技集团增资 2,500 万元人民币。1995 年 6 月 10 日,国家国有资产管理局为变更实收资本后的北京创格科技集团进行了国有产权登记。此次增资后,北京创格科技集团注册资本由 1,200 万元增至 3,700 万元。

#### 2、2002年12月改制

根据中国人民银行 2000 年 10 月 8 日出具的《关于撤销中国人保信托投资公司的批复》(银复[2000]212 号)和《关于撤销中国人保信托投资公司的决定》(银复[2000]318 号),中国人保信托投资公司被撤销,其下属独立法人实业公司的业务、资产和负债全部由中国人寿保险公司予以承接。

根据中国人寿保险公司 2002 年 12 月 26 日《关于北京创格科技集团改制的批复》,中国人寿保险公司同意对北京创格科技集团进行改制。本次改制完成后,公司名称由北京创格科技集团变更为北京国寿投资管理有限公司,公司组织形式由全民所有制企业变更为有限责任公司。同时中国人寿保险公司共向公司出资人民币 12,007 万元,占公司注册资本的 89.6%;上海永信置业有限公司向公司出资

人民币 1,393 万元，占注册资本的 10.4%；公司注册资本由 3,700 万元增至 13,400 万元。2003 年 1 月 16 日，北京中兆信会计师事务所有限公司出具的中兆信验字（2003）第 0012 号《验资报告》对以上出资进行了审验。

### 3、股东和公司名称变更

2003 年 6 月 20 日，经中国保险监督管理委员会出具的《关于中国人寿保险公司变更为中国人寿保险（集团）公司的批复》（保监复[2003]108 号），公司第一大股东中国人寿保险公司在重组后将名称变更为“中国人寿保险（集团）公司”。

2006 年 2 月 16 日，公司召开股东会，同意将名称由“北京国寿投资管理有限公司”变更为“国寿投资控股有限公司”。

### 4、2009 年 7 月股权转让

2009 年 7 月 14 日，公司召开股东会，决议通过上海国实投资管理有限公司将其持有公司的股权转让给国寿集团，公司注册资本不变。本次股权转让后，公司成为国寿集团的全资子公司。

### 5、2014 年增资、资本公积转增资本

根据国寿集团《关于国寿投资控股有限公司增加资本金有关问题的批复》（国寿集团复[2014]21 号），国寿集团以 160,000 万元货币向公司增资；同时，公司将 196,600 万元资本公积转增资本。本次增资及转增事项完成后，公司注册资本由 13,400 万元增加至 370,000 万元。经北京华政会计师事务所出具的华政验字[2014]004 号《验资报告》，确认上述增资已缴足。

## 三、最近三年重大资产重组情况

公司最近三年不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

## 四、股东情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司股本总额及前十名股东持股情况如下表：

表 5-1 发行人股东情况

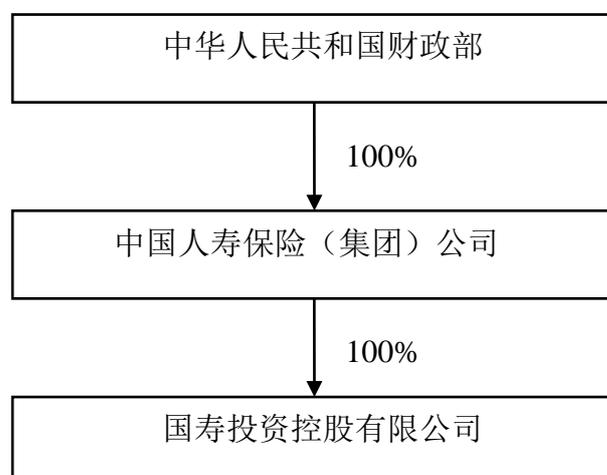
股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
国寿集团	3,700,000,000	100%
合计	<b>3,700,000,000</b>	<b>100%</b>

## 五、公司组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

### （一）股权结构

截至 2015 年 12 月 31 日，公司的股权结构图如下：

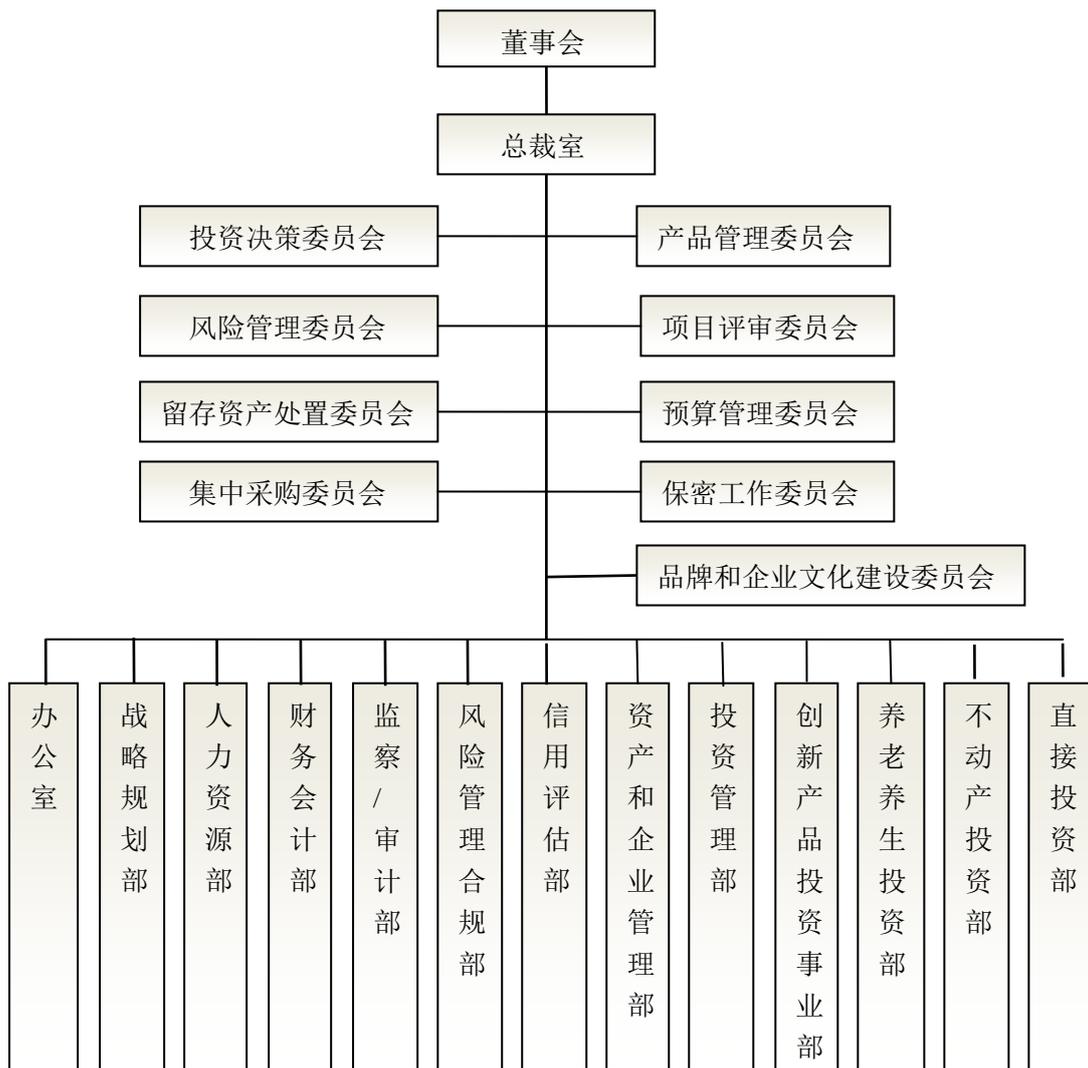
图 5-1 国寿投资控股有限公司股权结构



### （二）组织结构

截至本募集说明书出具之日，发行人内部组织结构如下：

图 5-2 国寿投资控股有限公司组织结构



根据目前战略定位及管理需要，发行人下设 13 个部门，其主要职能分别如下：

**表 5-2 国寿投资控股部门职能**

序号	部门	主要职能
1	办公室	负责公司重要会议、公文运转、信息收集、综合协调、服务保障、工会工作，确保公司正常运转。
2	战略规划部	负责研究宏观经济运行、金融及保险监管政策和公司经营管理重大课题，起草和审核公司重要文字材料，组织制定和实施公司总体战略、中远期发展战略、年度经营计划、品牌管理与宣传、推动公司实现发展目标。
3	人力资源部	负责制定和实施公司人才发展战略，引进、配置、评价、培养和激励员工，建立并组织实施薪酬福利体系与长效激励机制、组织实施教育培训，从事公司党建工作。

序号	部门	主要职能
4	财务会计部	负责公司经营管理中各项业务的会计核算、财务管理、资金管理、预算管理、税务管理及财务监督。
5	监察/审计部	负责公司党风廉政建设，构建惩防体系，组织纪检监察，进行内部审计。
6	风险管理合规部	负责对公司各项业务进行风险识别、风险评估、控制设计、监控检查、报告反馈，确保公司依法合规经营、安全稳健发展，并负责公司法律事务、诉讼和仲裁事务。
7	信用评估部	负责对固定收益交易对手和投资品种进行内部评级，衡量其信用风险，评定其内部级别，并对公司投资的债务工具进行信用风险监控和跟踪评级，防控信用风险。
8	资产和企业管理部	负责对公司各类留存资产进行经营管理处置，对所属企业的经营、发展进行指导、监督和控制。
9	投资管理部	负责另类投资资产配置、组合管理、项目产品管理、综合类项目投资与管理、创新业务统筹与拓展、自由资金投资与管理、另类投资委托方投资者关系管理、资源整合、互动业务以及信息化建设。
10	创新产品投资事业部	负责公司基础设施投资计划、项目资产支持计划等投资计划业务的发展与管理，对投资计划业务发展规划的制定与实施、行业的分析与研究、产品的研究与开发、投资计划业务的项目甄选、储备、发起设立、市场营销、产品维护管理、产品清算等工作进行统筹管理。
11	养老养生投资部	负责公司养老养生及健康产业投资，并对养老养生及健康产业的行业分析与研究、发展战略的制定、投资策略的拟定、投资项目拓展、交易架构设计、项目投后管理、综合运营支持以及投资咨询等工作进行统筹管理。
12	不动产投资部	承担除公司自有资金以外的不动产投资业务的行业分析、策略研究、项目开发、尽职调查、结构设计和项目前、中、后期的管理。
13	直接投资部	承担除公司自有资金以外的受托资金以及其他形式资金的股权、股权投资基金及相关金融产品的投资和咨询顾问业务，以及项目投后管理。

### (三) 公司对其他企业的重要权益投资情况

#### 1、发行人控股子公司情况

(1) 截至2015年12月31日，发行人的一级控股子公司基本情况如下：

表 5-3 截至 2015 年 12 月 31 日发行人控股子公司基本情况

序号	企业名称	直接与间接持股比例	注册资本 (万元)	企业类型
1	国寿不动产	100%	21,472.63	有限责任公司（法人独资）
2	国寿物业管理有限公司	100%	1,000.00	其他有限责任公司

序号	企业名称	直接与间接持股比例	注册资本 (万元)	企业类型
3	国寿资本管理有限公司	100%	10,000.00	有限责任公司（法人独资）
4	国寿实业投资有限公司	100%	2,800.00	其他有限责任公司
5	国寿远通	71%	250,000.00	其他有限责任公司
6	四川绿洲大酒店有限公司	100%	13,840.00	有限责任公司（台港澳与境内合资企业）
7	云南绿洲大酒店有限公司	100%	9,936.00	有限责任公司（台港澳与境内合作企业）
8	中保大厦有限公司	60%	5,800 万美元	有限责任公司（台港澳与境内合资）
9	大连鑫港大厦有限公司	100%	7,087.54	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
10	广东中保信投资发展有限公司	100%	4,000.00	其他有限责任公司
11	深圳市中保信财务顾问有限公司	100%	1,000.00	有限责任公司（法人独资）
12	深圳市阳光基金管理有限公司	85%	10,000.00	有限责任公司
13	张家港保税区京港置业有限公司	76%	8,532.89	有限责任公司
14	上海中保信投资有限公司	100%	11,816.00	有限责任公司（法人独资）
15	广州海洋生物科普有限公司	100%	1,200 万美元	有限责任公司（台港澳与境内合作）
16	国寿社区健康养老管理（深圳）有限公司	100%	2,500.00	有限责任公司（法人独资）
17	国寿魅力花园（苏州）养老养生管理有限公司	65%	3,000.00	有限责任公司（台港澳与境内合资）

注：截至 2015 年 4 月 30 日，四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司和广州海洋生物科普有限公司均是发行人的全资子公司，关于企业类型变更的相关工商手续正在办理中。

（2）截至 2015 年 12 月 31 日，发行人营业收入前十名的控股子公司财务情况如下：

**表 5-4 截至 2015 年 12 月 31 日发行人控股子公司财务情况**

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	国寿不动产	279,184.27	103,924.82	175,259.45	39,450.00	12,523.88
2	中保大厦有限公司	64,213.85	5,863.83	58,350.02	17,634.87	8,105.75
3	国寿物业管理有限公司	9,222.53	3,943.00	5,279.53	12,001.68	1,060.61
4	广州海洋生物科普有限公司	9,212.64	35,105.95	-25,893.31	7,996.27	1,665.11
5	云南绿洲大酒店有限公司	30,684.72	39,493.62	-8,808.90	5,465.12	57.25
6	四川大酒店有限公司	24,053.23	29,621.29	-5,568.06	4,762.02	-525.14
7	大连鑫港大厦有限公司	15,896.53	16,511.22	-614.69	2,998.89	247.87
8	上海中保信投资有限公司	19,227.14	24,824.43	-5,597.29	2,063.66	685.05
9	深圳市阳光基金管理有限公司	9,819.09	12,088.71	-2,269.62	1,329.45	271.61
10	国寿实业投资有限公司	2,208.88	670.92	1,537.96	550.33	-34.11

①国寿不动产

国寿不动产为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 12 月 29 日，注册资本 21,472.63 万元。经营范围：餐饮服务。（限分支机构经营）；投资管理；项目投资；出租商业用房；出租办公用房；物业管理；酒店管理；机动车公共停车场服务；经济信息咨询；企业管理咨询；工程招标代理；工程造价咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿不动产总资产 279,184.27 万元，总负债

103,924.82 万元，净资产 175,259.45 万元；2015 年度实现主营业务收入 39,450.00 万元，净利润 12,523.88 万元。

#### ②中保大厦有限公司

中保大厦有限公司为发行人控股子公司，由发行人直接出资 60%，成立于 1993 年 1 月 20 日，注册资本 5,800 万美元。经营范围：办公室、商住楼、客房、展厅的出租、出售或自营；商场设施的经营；附设餐厅、酒吧、健身房等附属设施的经营；多功能会场、会议室的出租服务；配套的房地产经营、出租及相关的物业管理，停车场（库）经营。（具体经营项目另行审批），依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动

截至 2015 年 12 月 31 日，中保大厦有限公司总资产 64,213.85 万元，总负债 5,863.83 万元，净资产 58,350.02 万元；2015 年度实现主营业务收入 17,634.87 万元，净利润 8,105.75 万元。

#### ③国寿物业管理有限公司

国寿物业管理有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 80%，间接出资 20%，成立于 1997 年 1 月 31 日，注册资本 1,000 万元。经营范围：餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品）；销售酒饮料；住宿；本店内零售卷烟、雪茄烟（以上限分支机构经营）；物业管理、培训与咨询；室内外装饰装修及设计；建筑材料的销售；房地产信息咨询与服务；房屋租售代理；酒店业管理；停车场管理；餐饮业管理；俱乐部咨询与管理；空调管道清洗；销售空气净化设备、清洗设备；技术服务、技术咨询与培训；保洁服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿物业管理有限公司总资产 9,222.53 万元，总负债 3,943.00 万元，净资产 5,279.53 万元；2015 年度实现主营业务收入 12,001.68 万元，净利润 1,060.61 万元。

#### ④广州海洋生物科普有限公司

广州海洋生物科普有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 7 月 2 日，注册资本 1,200 万美元。经营范围：展览馆；海水养殖；生物技术咨询、交流服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州海洋生物科普有限公司总资产 9,212.64 万元，总负债 35,105.95 万元，净资产 -25,893.31 万元；2015 年度实现主营业务收入 7,996.27 万元，净利润 1,665.11 万元。

#### ⑤云南绿洲大酒店有限公司

云南绿洲大酒店有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1998 年 12 月 9 日，注册资本 1,200 万美元。经营范围：经营酒店及配套的商品部、及其他配套服务，饭店管理，承接培训饭店从业人员（凭许可证经营）、饭店业务代理（限所管理的饭店）、提供饭店业务的顾问服务和咨询服务、经营酒店所属房产的租赁业务、物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2015 年 12 月 31 日，云南绿洲大酒店有限公司总资产 30,684.72 万元，总负债 39,493.62 万元，净资产 -8,808.90 万元；2015 年度实现主营业务收入 5,465.12 万元，净利润 57.25 万元。

#### ⑥四川绿洲大酒店有限公司

四川绿洲大酒店有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 2000 年 1 月 16 日，注册资本 13,840 万元。经营范围：为国内外客人提供住宿、写字楼出租、餐饮、娱乐、健身、旅游商品、停车、洗衣、交通等酒店配套服务以及提供酒店管理、物业管理，酒店物业的咨询服务。

截至 2015 年 12 月 31 日，四川绿洲大酒店有限公司总资产 24,053.23 万元，总负债 29,621.29 万元，净资产 -5,568.06 万元；2015 年度实现主营业务收入 4,762.02 万元，净亏损 525.14 万元，主要系其所处行业及地域影响。

#### ⑦大连鑫港大厦有限公司

大连鑫港大厦有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成

立于 1994 年 12 月 30 日，注册资本 7,087.54 万元。经营范围：房地产开发；建筑工程施工（凭资质证经营）；写字间、公寓出租出售；餐饮服务；物业管理；出租客运；会议服务\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2015 年 12 月 31 日，大连鑫港大厦有限公司总资产 15,896.53 万元，总负债 16,511.22 万元，净资产-614.69 万元；2015 年度实现主营业务收入 2,998.89 万元，净利润 247.87 万元。

#### ⑧上海中保信投资有限公司

上海中保信投资有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 100%，成立于 1994 年 2 月 14 日，注册资本 11,816 万元。经营范围：实业投资，策划，房地产投资，物业管理，信息咨询服务，技术开发，研制，转让，电子产品，环保设备，农业开发，生物工程（除专项规定外），建筑装潢，建筑材料，自营或代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2015 年 12 月 31 日，上海中保信投资有限公司总资产 19,227.14 万元，总负债 24,824.43 万元，净资产-5,597.29 万元；2015 年度实现主营业务收入 2,063.66 万元，净利润 685.05 万元。

#### ⑨深圳市阳光基金管理有限公司

深圳市阳光基金管理有限公司为发行人控股子公司，由发行人直接出资 85%，成立于 1993 年 9 月 21 日，注册资本 10,000 万元。经营范围：发起和设立各类基金（需经主管部门逐项审批）；基金投资与管理；股权投资；资金短期拆借，拆借总余额不得超过公司总投资的 25%；办理基金受益凭证的认购、转让、赎回。自有物业租赁管理及出租。

截至 2015 年 12 月 31 日，深圳市阳光基金管理有限公司总资产 9,819.09 万元，总负债 12,088.71 万元，净资产-2,269.62 万元；2015 年度实现主营业务收入 1,329.45 万元，净利润 271.61 万元。

#### ⑩国寿实业投资有限公司

国寿实业投资有限公司为发行人全资子公司，由发行人直接出资 71%，间接出资 29%，成立于 1997 年 4 月 28 日，注册资本 2,800 万元。经营范围：实业投资开发与经营管理、项目策划、投资咨询、信息服务（中介除外）；高新技术开发、转让、研发；房地产开发与经营；建筑材料、装饰材料、机电产品、化工产品及原辅料的销售。

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿实业投资有限公司总资产 2,208.88 万元，总负债 670.92 万元，净资产 1,537.96 万元；2015 年度实现主营业务收入 550.33 万元，净亏损 34.11 万元，主要受业务规模限制，出现轻度亏损。

## 2、发行人合营、联营公司情况

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，合营、联营公司基本情况如下：

**表 5-4 截至 2015 年 12 月 31 日发行人合营、联营公司基本情况**

序号	企业名称	注册资本	持股比例	表决权比例	企业形式
1	重庆信托	1,280,000 万元人民币	26.04%	26.04%	联营
2	天惠投资有限责任公司	20,000 万元人民币	30.00%	30.00%	联营
3	北京市东安科技发展有限责任公司	1,100 万元人民币	45.00%	45.00%	联营
4	国药集团融资租赁有限公司	9,000 万美元	33.50%	33.50%	合营

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，发行人重要的合营、联营公司财务情况如下：

**表 5-5 截至 2015 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营公司财务情况**

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	重庆信托	2,466,248.07	825,141.27	1,641,106.80	544,617.98	412,772.23
2	国药集团融资租赁有限公司	266,755.73	208,651.35	58,104.38	13,886.02	2,399.19

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在其他对其收入或资产有重大影响的

参股公司及其他对发行人有重大影响的关联方。

## 六、公司控股股东及实际控制人基本情况

### （一）控股股东和实际控制人

截至 2015 年 12 月 31 日，国寿集团持有公司 100% 的股权，为公司的控股股东。中华人民共和国财政部为公司实际控制人。

国寿集团成立于 1996 年 8 月 22 日，法定代表人杨明生，注册资本 460,000 万元，注册地址为北京市西城区金融大街 17 号，公司类型为有限责任公司（国有独资），营业范围：已承保的人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务的续期收费和给付保险金等保险服务以及再保险业务；控股或参股境内外保险公司或其他金融保险机构；国家法律法规允许或国务院批准的资金运用业务；保险监督管理机构批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据其 2015 年度经审计的合并财务报表，截至 2015 年 12 月 31 日，国寿集团总资产为 30,279.80 亿元，净资产为 2,351.29 亿元；2015 年度实现营业总收入 6,364.45 亿元，净利润为 373.99 亿元。

### （二）控股股东、实际控制人所持股份质押、冻结及重大权属纠纷情况

截至本募集说明书签署日，国寿集团所持有的公司股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

## 七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事及高级管理人员任职情况及任职资格

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事和高级管理人员情况如下：

表 5-5 发行人董事、监事和高级管理人员基本情况表

序号	姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期起始日期	任期终止日期
1	王思东	董事长、法定代表人	男	1961 年 12 月	本科	2016 年 5 月	至今

序号	姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期起始日期	任期终止日期
2	王军辉	董事	男	1971年7月	博士	2016年5月	至今
		总裁				2011年2月	至今
3	虞兆峰	董事	男	1959年2月	本科	2016年5月	至今
4	于胜全	董事	男	1965年3月	硕士	2016年5月	至今
5	陈忠	董事	男	1973年2月	博士	2016年5月	至今
6	彭毛宇	独立董事	男	1954年12月	本科	2016年5月	至今
7	窦玉明	独立董事	男	1969年5月	硕士	2016年5月	至今
8	杨进华	监事长	男	1957年4月	本科	2016年5月	至今
9	恩艳霞	监事	女	1964年1月	本科	2016年5月	至今
10	杨华良	副总裁	男	1964年10月	本科	2011年3月	至今
11	于小兵	副总裁	女	1959年8月	硕士	2007年1月	至今
		财务负责人				2016年3月	至今
12	刘晖	副总裁	女	1970年2月	硕士	2014年9月	至今
13	万谊青	副总裁	男	1974年6月	硕士	2016年3月	至今

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## (二) 董事、监事及高级管理人员的从业简历

### 1、董事简历

王思东：男，1961年出生，中国国籍，1983年8月毕业于山东大学汉语语言文学专业，获文学学士学位。现担任公司董事长、法定代表人，同时兼任国寿集团副总裁、国寿股份非执行董事、中国人寿养老保险股份有限公司董事、中国人寿电子商务有限公司等公司董事。王思东曾担任中国人寿保险公司办公室副主任，浙江省分公司副总经理、党委委员，国寿集团股改办副主任和国寿集团办公室主任等职务。

王军辉：男，1971年出生，中国国籍，2008年7月获得财政部财政科学研究所财政学博士学位，高级经济师。现担任公司董事、总裁，同时兼任滨海（天津）金融资产交易中心股份有限公司董事长，中国民生银行股份有限公司非执行董事，以及上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司、汇贤控股有限公司，中国

人寿富兰克林资产管理有限公司董事。王军辉先后在北京证券有限责任公司、大成基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司从事投资管理工作，曾担任中国人寿资产管理有限公司总裁助理、副总裁等职务。

虞兆峰：男，1959年出生，中国国籍，1993年12月在中央党校函授学院获得本科学历。现担任公司董事。自2012年8月至今任国寿集团人力资源部总经理、党委组织部部长。曾担任国务院信息化工作办公室机关党委副书记兼机关纪委书记、综合组负责人（副司级），国寿财险人力资源部、审计监察部、办公室（董事会办公室）主要负责人，以及机关党委副书记、工会工作委员会副主任，2010年7月任国寿集团公司机关党委常务副书记。

于胜全：男，1965年出生，中国国籍，高级会计师，中国注册会计师。1988年毕业于江西财经学院贸易经济专业，获经济学学士，2013年3月至2014年2月在新加坡国立大学攻读公共行政与管理专业硕士学位。现担任公司董事，同时兼任国寿集团财务部总经理。于胜全先后在财政部商贸金融司、香港银都机构有限公司财务部任职，并于2004年12月加入中国人寿，曾先后担任国寿集团财务部总经理助理、副总经理、国寿海外党委委员、副总裁、国寿股份广东省分公司党委委员、副总经理等职务。

陈忠：男，1973年出生，中国国籍，2002年7月毕业于中国社会科学院获得博士学位，于2006年至2008年在特华博士后工作站从事博士后研究，高级经济师。现担任公司董事，同时兼任国寿集团投资管理部总经理。陈忠曾担任中国工商银行重庆分行副行长、党委委员，总行信贷与投资管理部副总经理（省行副行级）和总行授信审批部副总经理（省行副行级）。

彭毛宇：男，1954年出生，中国国籍，毕业于湖北财经学院（现中南财经政法大学）农金专业，现担任公司独立董事。曾任中国农业银行总行扶贫信贷处处长、项目评估部副总经理，中国长城资产管理公司评估管理部副总经理、债权法律部副总经理、监察室主任和审计部总经理等职务，2014年底退休。

窦玉明：男，1969年出生，中国国籍，毕业于清华大学经济管理学院，获硕士学位，同时获得美国杜兰大学MBA学位。现担任中欧基金管理有限公司董事长、公司独立董事。历任君安证券有限公司投资经理、嘉实基金管理有限公司

副总经理、富国基金管理有限公司总经理等职务，曾担任中国证监会第六届股票发行审核委员会委员。

## 2、监事简历

杨进华：男，1957 年出生，中国国籍，毕业于解放军防化指挥工程学院党政基础理论专业；2008 年 4 月加入公司，现任公司监事长、党委委员；曾任职于中国人民保险公司、中保人寿保险有限公司、中国人保信托投资公司、国寿集团、国寿股份。

恩艳霞：女，1964 年出生，中国国籍，1981 年毕业于中国人民大学财政系财务与会计专业，现担任国寿集团监事会工作办公室审计专员（部门副总经理级）、公司监事。曾就职于国家审计署行政国防审计司和行政事业审计司，曾担任国有重点金融机构监事会副处长、处长职务。

## 3、高级管理人员简历

王军辉：王军辉简历参见“董事简历”部分。

杨华良：男，1964 年出生，中国国籍，毕业于华南财经学院工业会计学专业；2011 年 3 月加入公司，现任公司副总裁、党委委员；曾任职于中国人民保险公司、中国人寿保险公司、中国人寿（集团）等公司。

于小兵：女，1959 年出生，中国国籍，毕业于北京科技大学机械系冶金机械专业；2007 年 1 月加入公司，现任公司副总裁、财务负责人、党委委员；曾任职于中国人保信托投资有限公司、北京中保信房地产开发有限公司等公司。

刘晖：女，1970 年出生，中国国籍，毕业于清华大学经济管理学院工商管理专业；2014 年 9 月加入公司，现任公司副总裁、党委委员；曾任职于中国建设银行股份有限公司、中国人寿资产管理公司、国寿股份及远洋地产控股有限公司等公司。

万谊青：男，1974 年出生，中国国籍，先后毕业于南开大学世界经济专业和美国西弗吉尼亚大学计算机专业；2011 年 4 月加入公司，现任公司副总裁；曾任职于美国 IBM、美国 Manheim Interactive 公司、香港中国生物制药有限

公司、天津卓联电信有限责任公司、国寿集团等公司。

### (三) 董事、监事及高级管理人员的兼职情况

截至本募集书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

#### 1、在股东单位任职情况

表 5-6 发行人现任董事、监事和高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王思东	国寿集团	副总裁	2004年6月	至今
虞兆峰	国寿集团	人力资源部总经理	2012年8月	至今
于胜全	国寿集团	财务部总经理	2016年4月	至今
陈忠	国寿集团	投资管理部总经理	2016年1月	至今
恩艳霞	国寿集团	监事会工作办公室审计专员（部门副总经理级）	2016年4月	至今

#### 2、在其他单位任职情况

表 5-7 发行人现任董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王思东	国寿股份	非执行董事	2012年7月	至今
	中国人寿养老保险股份有限公司	董事	2006年11月	至今
	中国人寿电子商务有限公司董事	董事	2013年11月	至今
	中国华融资产管理股份有限公司	董事	2015年3月	至今
	中国国际贸易中心有限公司	董事	2005年1月	至今
	中国世贸投资有限公司	董事	2004年12月	至今
	中国国际贸易中心股份有限公司	董事	2013年11月	至今
王军辉	滨海（天津）金融资产交易中	董事长	2016年4月	至今

姓名	兼职单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	心股份有限公司			
	中国民生银行股份有限公司	董事	2012年2月	至今
	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	董事	2012年7月	至今
	汇贤控股有限公司	董事	2012年9月	至今
	汇贤开曼公司	董事	2012年9月	至今
	Po lian Enterprises Limited	董事	2012年9月	至今
	Fair Path Development Limited	董事	2012年9月	至今
	中国人寿富兰克林资产管理有 限公司	董事	2009年1月	至今
于胜全	国寿海外	董事	2016年4月	至今
陈忠	上海陆家嘴金融贸易区联合发 展有限公司	董事	2016年4月	至今
	汇贤开曼公司	董事	2016年4月	至今
	汇贤控股有限公司	董事	2016年4月	至今
	Fair Path Development Limited	董事	2016年4月	至今
	Polian Enterprises Limited	董事	2016年4月	至今
刘晖	中国政企合作投资基金股份有 限公司	监事	2016年3月	至今
万谊青	HOPU Logistics Fund, L.P.	投资顾问委 员会委员	2014年5月	至今
	云南冶金集团股份有限公司	董事	2015年2月	至今

#### (四) 董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集书出具日，公司董事、监事及高级管理人员未持有公司股权，未持有公司发行的债券。

## 八、公司主营业务情况

### (一) 本公司主营业务

发行人经核准的经营范围为：投资及投资管理；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

发行人主要从事投资及资产管理业务。

发行人原是国寿集团内部负责处置和管理留存资产的资产管理公司。2006年8月，国寿集团将其原持有的国寿不动产、中保大厦有限公司、国寿物业管理有限公司、大连鑫港大厦有限公司、四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司等企业的股权无偿划转给本公司。2008年6月，国寿集团将其原持有的部分货币资金、银行存款、股权投资、债券投资、应收款项、贷款、房产、设备、在建工程、无形资产等留存资产无偿划转给本公司。截至2015年末，发行人管理的留存资产合计约为17.22亿元，相关负债合计约为9.36亿元，管理的划转企业净资产合计约为44.00亿元。

自2011年起，发行人业务开始向专业的保险资金另类投资管理平台转型，并陆续于2013年取得了保险机构股权投资能力、不动产投资能力备案，于2015年取得基础设施投资计划产品创新能力备案。在另类投资业务领域，发行人接受国寿集团及其下属子公司的委托，提供保险资金另类投资管理服务，投资范围包括不动产投资、基础设施投资、股权投资、养老养生投资。截至2015年末，公司受托管理资金累计管理资产规模（以签约规模计）已达1,255.29亿元，受托管理资金累计投资余额已达983.98亿元。

## （二）许可资格或资质情况

发行人是参照保险资产管理公司管理的保险公司所属非保险子公司。发行人主要从事保险资金另类投资管理业务。

发行人具备开展保险资金另类投资管理各项业务的能力资质。

根据《关于加强和改进保险机构投资管理能力建设有关事项的通知》（保监发[2013]10号）规定，保险机构投资管理能力包括以下7类：股票投资能力、无担保债券投资能力、股权投资能力、不动产投资能力、基础设施投资计划产品创新能力、不动产投资计划产品创新能力和衍生品运用能力。保险机构开展相关投资管理业务，其投资管理能力应当符合中国保监会规定的标准。截至2015年12月31日，发行人已向中国保监会申请并取得保险机构股权投资能力备案（保监资备[2013]58号）、保险机构不动产投资能力备案（保监资备[2013]59号）和基

基础设施投资计划产品创新能力备案（保监资备[2015]91号）。

根据《中国保监会关于印发<资产支持计划业务管理暂行办法>的通知》（保监发[2015]85号）规定，保险资产管理公司等专业管理机构作为受托人开展资产支持计划业务，其信用风险管理能力应当达到监管标准。截至2015年12月31日，发行人已向中国保监会申请并取得保险机构信用风险管理能力备案（保监资备[2014]12号）。

### （三）最近三年公司主营业务结构

发行人近三年收入构成情况如下表所示：

表 5-8 发行人近三年收入构成情况表

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
另类投资管理收入	24,094.70	15.80%	13,776.75	9.48%	5,966.90	4.59%
投资性房地产租赁收入	67,193.21	44.06%	61,814.31	42.56%	56,999.08	43.89%
投资性房地产处置收入	22,761.02	14.92%	33,448.28	23.03%	31,905.56	24.57%
物业管理收入	15,429.00	10.12%	14,330.48	9.87%	14,267.09	10.99%
餐饮服务收入	6,752.20	4.43%	6,447.95	4.44%	7,304.41	5.62%
客房服务收入	4,631.05	3.04%	4,637.26	3.19%	4,598.37	3.54%
门票收入	5,628.28	3.69%	5,626.22	3.87%	4,576.14	3.52%
影院收入	1,158.77	0.76%	1,171.79	0.81%	907.32	0.70%
工程咨询服务收入	412.28	0.27%	451.88	0.31%	387.61	0.30%
广告牌收入	341.20	0.22%	339.79	0.23%	349.55	0.27%
其他	4,111.92	2.70%	3,205.48	2.21%	2,612.15	2.01%
<b>合计</b>	<b>152,513.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>145,250.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>129,874.19</b>	<b>100.00%</b>

上述收入中，另类投资管理收入主要来源于发行人提供另类投资管理服务所产生的管理费收入。除了另类投资管理收入以外的其他各项业务收入主要来源于发行人资产管理业务。2013至2015年度，发行人营业收入复合年均增长率达到8.37%，主要是得益于另类投资管理收入的高速增长和投资性房地产租赁收入的稳定增长。

2013至2015年度，发行人另类投资管理收入从5,966.90万元增长至24,094.70万元，复合年均增长率高达100.95%。发行人另类管理收入高速增长的原因，主要是由于发行人接受国寿集团及其子公司国寿股份、国寿财险和国寿海

外的委托保险资金的规模不断增长。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人受托管理资金累计投资余额分别为 149.17 亿元、462.49 亿元和 983.98 亿元。

投资性房地产租赁收入、投资性房地产处置收入主要来自于发行人及其子公司所持有的投资性房地产。发行人持有的投资性房地产主要为写字楼形态的商业地产。2013 至 2015 年度，发行人租赁收入保持稳定增长，复合年均增长率达到 8.57%，主要是受益于租金水平的上涨。截至 2013 年末、2014 年末和 2015 年末，发行人投资性房地产已出租建筑面积分别约为 126 万平方米、115 万平方米和 110 万平方米。2013 至 2015 年度，发行人投资性房地产处置收入先升后降，主要是由每年度处置的房地产面积的变动和不同被处置物业的售价差异造成。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人处置的投资性房地产建筑面积合计分别约为 12 万平方米、26 万平方米和 8 万平方米。

发行人物业管理收入主要来源于其全资子公司国寿物业管理有限公司，以及控股子公司中保大厦有限公司、全资子公司大连鑫港大厦有限公司等其他子公司。2013 至 2015 年度，发行人管理的物业面积保持稳定，故物业管理收入仅小幅增长，复合年均增长率为 3.99%。

发行人客房服务收入主要来自于发行人全资子公司四川绿洲大酒店有限公司和云南绿洲大酒店有限公司；餐饮服务收入主要来自于国寿不动产、四川绿洲大酒店有限公司、云南绿洲大酒店有限公司等子公司。2013 至 2015 年度，发行人客房服务收入和餐饮服务收入保持稳定，复合年均增长率分别为 0.35% 和 -3.85%。

发行人门票收入、影院收入来自于发行人全资子公司广州海洋生物科普有限公司，该物业位于运营位于广州动物园内的广州海洋馆，主要通过销售门票和放映科教影片获取收入。2013 至 2015 年度，受益于运营水平的提高，发行人运营的广州海洋馆所产生的门票收入和影院收入稳定增长，复合年均增长率分别为 10.90% 和 13.01%。

发行人工程咨询服务来源于发行人全资子公司国寿不动产，该公司为国寿股份和国寿财险等关联方提供工程咨询服务，并获取工程咨询收入。发行人广告牌

收入来自于出租其持有的投资性房地产屋顶和墙面的户外广告空间。2013 至 2015 年度，发行人工程咨询服务收入和广告牌收入金额较小且保持稳定。

#### （四）业务运营模式

##### 1、另类投资管理业务

###### （1）服务模式

###### ①按年度接受委托的保险资金另类投资管理服务

发行人与国寿集团、国寿股份和国寿财险每年度签署保险资金另类投资委托管理协议，接受其委托管理另类投资资产，在其投资指引明确的额度内进行另类投资，并按照协议规定收取投资管理服务费用。根据发行人与国寿集团、国寿股份和国寿财险最新签署保险资金另类投资委托协议，国寿集团、国寿股份和国寿财险就发行人投资管理形成的项目按照固定回报类项目和非固定回报类项目分别进行业绩考核，并支付投资管理服务费用。

固定回报类项目主要包括债权类项目（含采用股债模式的不动产项目中债权投资部分）、类债式股权投资基金、约定最低分红的股权投资及其他以固定回报为主要目的的金融产品。非固定回报包括通过投资资产出售获得退出收益的股权投资项目，持有期回报不固定的物权投资项目，及采用股债模式的不动产项目中未约定最低分红的股权投资部分。

协议期内，发行人收取的投资管理服务费用按每年实际在投资资产总额乘以基本管理费率计算。对于固定回报类项目，协议期间内发行人应收取的投资管理服务费用率与投资收益率相关。对于非固定收益类项目，协议期内发行人收取基本投资管理服务费用，同时在项目退出时根据项目综合回报率所处的区间，按约定比例收取业绩奖励费。

根据投资标的的不同，发行人可以以委托方的名义设立以投资股权、不动产的项目公司、特殊目的公司、相关合伙企业及其他法律实体。

###### ②按项目提供的投资顾问服务

对于部分境外股权项目、不动产项目，发行人就单个项目与国寿海外签署

投资顾问服务协议，为其提供包括与交易对手沟通、尽职调查、谈判、准备项目文件、牵头经办项目等投资顾问服务，并根据投资顾问服务协议的约定，按照投资总额的一定比例收取投资顾问费。在该服务模式下，在发行人完成提供协议约定的投资顾问服务后，发行人不再主导项目的投后管理，以及项目的投资退出等决策。

## （2）投资管理

发行人已经根据中国保监会颁布的《保险资金运用管理暂行办法》等有关监管规定，制定了《另类投资管理暂行办法》、《另类投资风险管理暂行办法》、《投资决策委员会议事规则》、《另类投资后评价管理办法》等规章制度，形成了较为完善的另类投资管理业务规范运作体系。

### ①资产配置

发行人建立了完善的年度资产配置计划和投资计划制定流程。委托方每年度会编制并向发行人提供另类投资《投资指引》，发行人有权利对《投资指引》的制定和修订提出专业意见。发行人根据法律法规、监管规定、委托协议和《投资指引》进行投资管理，在遵守《投资指引》的前提下行使投资管理权。发行人每年度根据宏观经济与市场分析、另类投资产品市场分析以及可用资金预期，形成书面的配置策略报告，并根据委托方的投资指引以及配置策略报告，制定年度资产配置计划，包括资产配置要求和收益率要求。发行人资产配置遵循独立性、合规性、科学性和多层次配置的原则。

发行人依据资产配置计划，参考存量资产和年度可用资金情况，拟定年度投资计划（包括不动产年度投资计划、股权年度投资计划和养老养生年度投资计划）。发行人年度资产配置计划和年度投资计划由投资决策委员会审批后执行。

### ②投资决策

发行人另类投资管理业务实行在董事会授权下的投资决策委员会负责制。投资决策委员会负责投资立项审定、投资决策和相关事务管理。发行人制定了《投资决策委员会议事规则》，明确了投资决策委员会的议事规则。

投资决策委员会是公司投资业务的最高决策机构，主要履行以下职责：审

定公司另类投资年度投资策略、年度资产配置计划、年度投资计划及相关调整方案；审定批准另类投资立项事宜；审定批准另类投资决策事宜；审定公司另类投资项目投后评价相关事宜；审定公司另类投资项目退出事项；其他相关职责。

投资决策委员会设主任委员一名，由公司总裁担任；委员由公司高级管理层成员和投资管理部、财务会计部、风险管理合规部、不动产投资部、养老养生投资部、直接投资部 6 个部门的主要负责人担任。

投资决策委员会会议定期会议召开，主任委员提议可召开临时会议。会议类型包括立项投决会、投资投决会、其他事项投决会。会议事项经应出席委员总数 2/3 以上投票赞成时为通过。

发行人开展另类投资，实行项目论证机制。在提交立项前，发行人召开项目论证会和投资顾问委员会。投资决策前，根据谨慎性原则再次召开项目论证会，并形成书面意见供投资决策委员会参考。

### ③ 投资实施

发行人开展另类投资，实行项目小组制。项目小组由各个投资业务部门牵头，发行人投资管理部、风险管理与合规部、财务会计部配合组成。项目小组进行项目立项后的尽职调查、提请决策和投资实施等相关工作。

发行人实施投资，以充分详尽的尽职调查为基础，并会聘请专业的中介机构参与项目，对投资的可行性、合规性和各类风险进行分析。

### ④ 投后管理、投后估值和投后评价

发行人致力于加强投资期内项目的后续管理，建立资产增值和风险控制为主导的全程管理制度。

发行人已制定《另类投资投后估值管理办法（试行）》和《另类投资后评价管理办法》，对已投资项目进行估值和评价。发行人于每年底进行本年度投后估值工作，于每年初启动上一年度投后评价工作。发行人投后评价范围覆盖公司投资管理的所有处于投后管理阶段的项目和当年度完成退出的项目。发行人投

后评价方法以定性与定量相结合的方式，从投资价值、基础资产、交易对手、交易架构、业务管理有效性和风险控制有效性等六个维度进行。投资项目在投资持续期内每年至少做一次定期评价，并会根据监管机构或公司管理层要求，接受针对重点项目或特定主题发起的专项投后评价。项目退出后，发行人对项目最终投资业绩和完整投资周期内的管理过程进行的全面复盘评价。

### （3）主要投资项目

截至2015年末，发行人合计有39个受托保险资金另类投资项目签约，其中包括11个不动产投资项目、9个基础设施投资项目、16个股权投资项目和3个养老养生项目，其中大部分项目已支付全部或部分投资款。截至2015年末，发行人投资的项目累计签约规模达到1,255.29亿元，其中不动产投资项目、基础设施投资项目、股权投资项目和养老养生项目占比分别为27.01%、40.63%、30.50%和1.86%。截至2015年末，发行人受托管理资金累计投资余额达到983.98亿元，其中不动产投资项目、基础设施投资项目、股权投资项目和养老养生项目占比分别为27.75%、32.82%、38.00%和1.43%。

#### ① 不动产投资

发行人不动产投资业务主要投资于境内外商业不动产、办公不动产、物流地产，也少量投资棚户区改造项目。在商业和办公不动产投资方面，发行人以境内外“核心区域、核心地段、优质物业”为投资重点。截至2015年末，发行人已实际投资4个位于北京的项目，3个位于上海的项目，和2个位于伦敦的项目。该等项目均位于这些城市的优质地段。

发行人还通过投资合伙制基金的形式间接投资不动产项目，以分散化风险，如发行人通过投资于合伙制基金，间接投资于美国工业物流资产包项目。

#### ② 基础设施投资

发行人基础设施投资业务主要投资于地方政府主导的基础设施建设项目，该等项目期限长、安全性较高、抗通胀性较好，与寿险资金的特点较为匹配。截至2015年末，发行人已实际投资7个基础设施基金项目；其中以作为有限合伙人发起成立合伙制基金形式投资的基金共5个，主要为苏州、广州等地方政

府主导的基础设施建设基金；以投资优先股形式投资 2 个国家级产业基金，分别为中国铁路发展基金和国家集成电路产业投资基金。

### ③ 股权投资

发行人直接或间接投资股权以战略型投资或获取超额收益为目的。截至 2015 年末，发行人已实际投资 15 个股权项目，包括 11 个直接股权投资项目和 4 个以投资合伙制基金形式投资的间接股权投资项目。

发行人股权投资重点关注的领域包括战略新兴产业、混合所有制改革、互联网+、医疗健康、能源、综合金融等。在发掘新经济增长点投资机遇方面，发行人曾投资国内互联网金融龙头企业蚂蚁金融服务集团、香港最大的上市医疗连锁门诊机构康健国际医疗集团有限公司、基因检测领域排名前三的深圳华大基因股份有限公司等；在把握混合所有制改革投资机遇方面，发行人参与了中国邮政储蓄银行股份有限公司战略引资项目和中石化销售有限公司战略引资项目；在境外市场投资方面，发行人投资了共享经济著名公司 Uber，以及全球知名投资机构 TPG 及其旗下基金。

### ④ 养老养生投资

发行人养老养生投资业务定位于养老养生暨健康产业投资，涉及健康管理、活力养生、健康养老、医疗保健、各级护理等服务和对应的金融保险支持等相关领域。该业务立足促进国寿集团保险主业发展，对涉及健康与养老的产业链条进行整合，实现与国寿集团保险主业的良性互动。现阶段发行人养老养生投资以养老养生社区开发为主。

截至 2015 年末，发行人已投资了 3 个养老养生地产项目，分别位于苏州阳澄湖、天津空港经济区和三亚海棠湾。其中苏州阳澄湖项目已经进入建设阶段。在该项目中，发行人与美国最大的非上市养老运营管理机构 Merrill Gardens（魅力花园）公司联手，建设一个包括休闲养生、活力养老、持续看护养老和医疗康复等综合配套在内的高端养生养老社区。该项目与国寿集团寿险主业存在显著的协同效应。

### (5) 另类投资管理业务收入情况

2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的另类投资管理收入合计分别为5,966.90万元、13,776.75万元和24,094.70万元，全部为向关联方提供服务所确认的收入。

## 2、资产管理业务

发行人资产管理业务主要负责管理和处置国寿集团在主营业务改制上市的过程中剥离的留存资产，并控股15家企业。发行人管理的留存资产形态主要有债权类资产、房屋土地类资产和股权类资产，分布在除西藏、香港、台湾、澳门以外的全国各省（市、自治区）。发行人资产管理业务控股的15家所属企业业务主要涉及不动产出租与投资、酒店经营及物业管理。

### （1）投资性房地产出租

截至2013年末、2014年末和2015年末，发行人投资性房地产可出租建筑面积合计分别约为286万平方米、259万平方米和251万平方米，已出租建筑面积合计约为126万平方米、115万平方米和110万平方米，其中出租给关联方的物业合计分别约为82万平方米、79万平方米和79万平方米，占已出租建筑面积之比分别为65.13%、68.58%和71.61%。

发行人持有的投资性房地产均是办公和商业物业，主要物业项目包括北京人寿大厦、北京人寿中心、北京恒奥中心，上海中保大厦、上海世界广场、大连鑫港大厦、海口国寿大厦、广州荔湾大厦等。

2013年度、2014年度和2015年度，发行人确认的投资性房地产租赁收入分别为56,999.08万元、61,814.31万元和67,193.21万元，其中向关联方出租房产所确认的收入分别为14,674.44万元、16,441.58万元和16,567.77万元，占比分别为25.75%、26.60%和24.66%。

### （2）投资性房地产处置

近年来，发行人不断探索新的管理和处置模式，积极运用市场化机制并有效依托社会专业力量，在有效控制风险的前提下，不断加大留存资产的处置和清收力度。2013年度、2014年度和2015年度，发行人处置投资性房地产建筑面积分别为12万平方米、26万平方米和8万平方米，实现投资性房地产处置收入

分别为 31,905.56 万元、33,448.28 万元和 22,761.02 万元，其中向关联方处置房地产收入分别为 10,854.25 万元、7,941.46 万元和 9,692.01 万元，占比分别为 34.02%、23.74%和 42.58%。

### （3）物业管理服务

发行人子公司国寿物业管理有限公司、上海中保大厦有限公司、大连鑫港大厦有限公司均提供物业管理服务，主要管理发行人持有的投资性物业。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的物业管理收入合计分别为 14,267.09 万元、14,330.48 万元和 15,429.00 万元，其中为关联方提供物业管理服务确认收入分别为 5,692.73 万元、5,971.72 万元和 6,275.64 万元，占比分别为 39.90%、41.67%和 40.67%。

### （4）酒店及餐饮服务

发行人控股的四川绿洲大酒店有限公司与云南绿洲大酒店有限公司是两家以酒店业务为主营业务的子公司。四川绿洲大酒店有限公司运营的四川绿洲大酒店地处成都市青羊区商业核心地段的四星级酒店。云南绿洲大酒店有限公司运营的云南绿洲大酒店地处昆明市中心繁华商业地段的五星级酒店。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的客房服务收入合计分别为 4,598.37 万元、4,637.26 万元和 4,631.05 万元。

四川绿洲大酒店有限公司和云南绿洲大酒店有限公司均提供餐饮服务。发行人全资子公司国寿不动产也通过其全资子公司北京柠檬树餐饮有限公司提供餐饮服务。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人实现的餐饮服务收入合计分别为 7,304.41 万元、6,447.95 万元和 6,752.20 万元。

### （5）其他服务

发行人全资子公司广州海洋生物科普有限公司，该物业运营位于广州动物园内的广州海洋馆，主要通过销售门票和放映科教影片获取收入。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人门票收入与影院收入合计分别为 5,483.46 万元、6,798.01 万元和 6,787.05 万元。

2013 至 2015 年度，发行人还曾确认少量工程咨询服务收入、广告牌收入和

其他收入，但该等收入占发行人营业收入之比重较小。

## 第四节 财务会计信息

### 一、最近三年财务报告审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013、2014 和 2015 年度合并和母公司财务报表进行了审计，并出具了安永华明（2014）审字第 60971274\_A10 号（合并财务报表）、安永华明（2014）审字第 60971274\_A09 号（母公司财务报表）、安永华明（2015）审字第 60971274\_A04 号（合并财务报表）、安永华明（2015）审字第 60971274\_A03 号（母公司财务报表）、安永华明（2016）审字第 60971274\_A14 号（合并财务报表）、安永华明（2016）审字第 60971274\_A13 号（母公司财务报表）标准无保留意见的审计报告。

### 二、最近三年的财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、资产负债表

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	1,128,373,490	926,111,282	816,241,245
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,268,065	86,290,218	193,902,949
应收账款	16,158,563	11,246,339	12,238,210
预付款项	26,993,348	97,208,551	2,994,545
应收利息	4,952,264	4,772,134	14,980,158
应收股利	133,500	133,500	2,043,924
其他应收款	115,367,385	110,271,015	181,871,864
存货	3,132,062,598	2,887,244,168	2,818,487,793
其他流动资产	9,947,498	9,231,221	115,179,302
<b>流动资产合计</b>	<b>4,496,256,711</b>	<b>4,132,508,428</b>	<b>4,157,939,990</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	1,723,602,586	1,317,824,077	1,490,313,272
长期股权投资	4,501,722,147	3,441,011,772	46,399,386
投资性房地产	4,126,324,680	3,811,975,734	4,032,938,731

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
固定资产	303,060,299	342,270,101	364,744,252
在建工程	66,553,438	68,239,079	77,342,056
无形资产	50,277,426	50,704,200	51,434,013
长期待摊费用	100,696,360	90,992,318	93,084,993
递延所得税资产	-	23,134,209	37,810,930
其他非流动资产	23,643,442	22,216,583	18,467,909
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,895,880,376</b>	<b>9,168,368,073</b>	<b>6,212,535,542</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,392,137,087</b>	<b>13,300,876,501</b>	<b>10,370,475,532</b>
<b>负债及所有者权益：</b>			
<b>流动负债</b>			
短期借款	6,590,000	6,225,420	11,670,000
应付账款	212,322,103	23,687,085	18,737,164
预收款项	23,893,218	23,296,182	21,706,371
应付职工薪酬	205,004,872	148,086,937	93,469,271
应交税费	73,167,406	105,897,470	44,365,963
应付利息	15,329,941	15,329,941	15,407,000
应付股利	-	6,000,000	6,000,000
其他应付款	377,941,557	308,021,893	282,371,668
其他流动负债	20,200,000	20,200,000	20,200,000
<b>流动负债合计</b>	<b>934,449,098</b>	<b>656,744,928</b>	<b>513,927,437</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	847,464,300	600,000,000	642,400,000
长期应付款	1,602,076,654	1,602,076,654	1,602,076,654
递延所得税负债	30,593,739	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,480,134,693</b>	<b>2,202,076,654</b>	<b>2,244,476,654</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,414,583,791</b>	<b>2,858,821,582</b>	<b>2,758,404,091</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	3,700,000,000	3,700,000,000	134,000,000
资本公积	4,059,849,761	4,059,849,762	6,025,849,762
其他综合收益	557,347,854	669,673,331	154,734,732
盈余公积	209,929,451	65,333,701	14,566,247
未分配利润	2,482,661,934	982,615,634	346,654,945
归属于母公司所有者权益合计	11,009,789,000	9,477,472,428	6,675,805,686
少数股东权益	967,764,297	964,582,491	936,265,755
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,977,553,296</b>	<b>10,442,054,919</b>	<b>7,612,071,441</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>15,392,137,087</b>	<b>13,300,876,501</b>	<b>10,370,475,532</b>

## 2、利润表

单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
----	--------	--------	--------

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>营业收入</b>	<b>1,525,136,238</b>	<b>1,452,502,156</b>	<b>1,298,741,910</b>
减：营业成本	513,218,610	524,951,982	519,769,933
营业税金及附加	169,993,071	163,399,571	153,276,039
销售费用	57,534,325	64,927,565	58,428,359
管理费用	385,893,434	351,968,101	290,380,535
财务费用	32,775,654	32,440,042	28,785,776
资产减值损失	-31,527,108	145,489,156	132,518,663
加：公允价值变动损益	10,214,666	17,599,039	-29,031,241
投资收益	1,423,375,860	566,210,822	153,737,764
其中：对联营企业的投资收益/(损失)	1,081,769,082	422,191,405	-3,573,620
<b>营业利润</b>	<b>1,830,838,778</b>	<b>753,135,600</b>	<b>240,289,128</b>
加：营业外收入	37,176,861	67,760,680	42,083,702
其中：非流动资产处置利得	579,876	11,912,479	15,070,609
减：营业外支出	9,737,622	27,712,709	5,054,235
其中：非流动资产处置损失	5,163,690	2,092,793	2,079,481
<b>利润总额</b>	<b>1,858,278,017</b>	<b>793,183,571</b>	<b>277,318,595</b>
减：所得税费用	182,897,649	73,398,547	52,255,329
<b>净利润</b>	<b>1,675,380,368</b>	<b>719,785,024</b>	<b>225,063,266</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,644,642,050	686,728,143	198,159,946
少数股东损益	30,738,318	33,056,881	26,903,320
其他综合收益的税后净额	-111,864,579	515,226,923	5,468,174
<b>综合收益总额</b>	<b>1,563,515,789</b>	<b>1,235,011,947</b>	<b>230,531,440</b>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,532,316,572	1,201,666,742	202,834,828
归属于少数股东的综合收益总额	31,199,218	33,345,205	27,696,612

### 3、现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,493,290,865	1,403,750,041	1,209,799,389
收到的税费返还	-	65,108	300,000
收到其他与经营活动有关的现金	155,689,584	52,953,250	32,379,234
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,648,980,448</b>	<b>1,456,768,399</b>	<b>1,242,478,623</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-465,866,714	-271,284,591	-213,834,556
支付给职工以及为职工支付的现金	-263,204,272	-284,668,357	-222,629,058
支付的各项税费	-327,776,339	-225,392,052	-243,135,174

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付其他与经营活动有关的现金	-129,447,111	-174,982,263	-166,329,219
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>-1,186,294,435</b>	<b>-956,327,263</b>	<b>-845,928,007</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>462,686,013</b>	<b>500,441,136</b>	<b>396,550,616</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	1,949,526,479	4,851,229,368	2,781,471,327
取得投资收益收到的现金	182,093,663	98,806,579	92,848,889
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	639,295	31,061,964	23,282,541
收到的其他与投资活动有关的现金	17,511,967	12,039,634	33,520,077
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,149,771,404</b>	<b>4,993,137,545</b>	<b>2,931,122,834</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-309,584,560	-33,828,887	-29,385,572
投资支付的现金	-2,285,860,447	-4,248,266,814	-3,292,016,135
取得子公司、联营企业及合营企业支付的现金净额	-186,210,923	-2,651,247,952	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-2,781,655,929</b>	<b>-6,933,343,653</b>	<b>-3,321,401,707</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-631,884,525</b>	<b>-1,940,206,108</b>	<b>-390,278,873</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	-	1,605,250,000	-
取得借款所收到的现金	292,464,300	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>292,464,300</b>	<b>1,605,250,000</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	-45,000,000	-42,400,000	-40,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-79,887,823	-67,596,150	-62,615,567
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-124,887,823</b>	<b>-109,996,150</b>	<b>-102,615,567</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>167,576,477</b>	<b>1,495,253,850</b>	<b>-102,615,567</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>3,619,365</b>	<b>-438,841</b>	<b>468,546</b>
<b>五、现金及现金等价物净变动额</b>	<b>1,997,330</b>	<b>55,050,037</b>	<b>-95,875,278</b>
加：年初现金及现金等价物余额	787,791,282	732,741,245	828,616,523
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>789,788,612</b>	<b>787,791,282</b>	<b>732,741,245</b>

## (二) 母公司财务报表

### 1、资产负债表

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	167,356,266	109,465,807	97,903,251

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	48,840,005	82,517,061	193,222,489
应收账款	856,396	856,396	856,396
预付款项	2,296,323	2,464,545	2,076,490
应收利息	98,087,893	63,512,835	43,291,385
应收股利	133,500	133,500	2,043,925
其他应收款	1,311,535,125	1,256,231,619	1,417,707,960
其他流动资产	8,335,455	7,621,943	54,184,530
<b>流动资产合计</b>	<b>1,637,440,962</b>	<b>1,522,803,706</b>	<b>1,811,286,426</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	1,415,955,813	1,117,751,528	1,292,811,669
长期股权投资	7,896,733,105	6,814,088,049	3,414,343,013
投资性房地产	1,437,600,355	1,511,516,941	1,655,919,020
固定资产	63,917,249	86,008,946	90,023,170
在建工程	66,553,438	64,456,159	64,511,766
无形资产	4,950,551	3,806,613	2,176,072
长期待摊费用	4,282,535	8,093,692	11,916,976
递延所得税资产	-	591,329	22,088,601
其他非流动资产	20,778,311	21,250,200	16,693,229
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,910,771,357</b>	<b>9,627,563,457</b>	<b>6,570,483,516</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,548,212,320</b>	<b>11,150,367,163</b>	<b>8,381,769,942</b>
<b>负债及所有者权益：</b>			
<b>流动负债</b>			
预收款项	1,216,911	318,238	337,988
应付职工薪酬	168,327,887	116,415,086	68,465,789
应交税费	54,904,968	101,174,774	33,162,439
应付利息	11,214,484	11,214,484	11,291,544
其他应付款	167,353,835	144,764,257	115,285,921
其他流动负债	20,200,000	20,200,000	20,200,000
<b>流动负债合计</b>	<b>423,218,086</b>	<b>394,086,839</b>	<b>248,743,681</b>
<b>非流动负债</b>			
长期应付款	1,602,076,654	1,602,076,654	1,602,076,654
递延所得税负债	40,775,524	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,642,852,178</b>	<b>1,602,076,654</b>	<b>1,602,076,654</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,066,070,263</b>	<b>1,996,163,493</b>	<b>1,850,820,335</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	3,700,000,000	3,700,000,000	134,000,000
资本公积	4,129,185,456	4,129,185,455	6,095,185,455
其他综合收益	553,662,089	671,681,208	156,101,686
盈余公积	209,929,451	65,333,701	14,566,247
未分配利润	1,889,365,060	588,003,306	131,096,219

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
所有者权益合计	10,482,142,056	9,154,203,670	6,530,949,607
负债及所有者权益总计	12,548,212,320	11,150,367,163	8,381,769,942

## 2、利润表

2、单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	599,970,261	592,887,518	496,871,003
减：营业成本	192,450,143	230,673,149	214,064,294
营业税金及附加	84,349,608	84,466,486	77,491,321
管理费用	267,678,264	229,593,204	179,283,751
财务费用	-1,030,656	-501,412	-364,163
资产减值损失	41,928,550	206,323,902	122,981,334
加：公允价值变动损益	7,589,466	17,476,639	-29,129,641
投资收益	1,484,640,719	618,665,766	201,869,036
其中：对联营企业的投资收益	1,078,703,764	417,574,055	-
营业利润	1,506,824,537	478,474,594	76,153,861
加：营业外收入	35,469,310	65,914,294	38,611,079
其中：非流动资产处置利得	523,317	11,821,270	14,253,911
减：营业外支出	9,535,695	27,157,178	4,734,654
其中：非流动资产处置损失	5,088,382	1,712,415	1,833,911
利润总额	1,532,758,152	517,231,710	110,030,286
减：所得税费用	86,800,648	9,557,169	3,722,916
净利润	1,445,957,505	507,674,541	106,307,370
其他综合收益的税后净额	-118,019,117	515,579,522	-3,310,220
综合收益总额	1,327,938,387	1,023,254,063	102,997,150

## 3、现金流量表

4、单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	571,503,342	684,500,432	417,811,059
收到其他与经营活动有关的现金	115,322,170	189,194,416	12,250,067
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>686,825,512</b>	<b>873,694,848</b>	<b>430,061,126</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-72,281,807	-78,004,703	-51,535,424
支付给职工以及为职工支付的现金	-124,598,687	-96,597,661	-75,458,737
支付的各项税费	-173,210,268	-69,316,209	-107,058,724
支付其他与经营活动有关的现金	-106,700,880	-189,086,051	-77,093,298
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>-476,791,642</b>	<b>-433,004,624</b>	<b>-311,146,183</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>210,033,871</b>	<b>440,690,224</b>	<b>118,914,943</b>

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	1,198,415,882	4,398,470,293	2,775,450,679
取得投资收益收到的现金	213,064,557	115,524,765	111,288,518
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	571,921	11,882,857	12,608,861
收到的其他与投资活动有关的现金	1,030,656	501,412	22,872,042
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,413,083,016</b>	<b>4,526,379,327</b>	<b>2,922,220,100</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-5,472,828	-6,513,636	-1,882,034
投资支付的现金	-1,348,542,677	-3,887,995,409	-3,079,404,912
取得子公司、联营企业及合营企业支付的现金净额	-211,210,923	-2,660,997,950	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-1,565,226,428</b>	<b>-6,555,506,995</b>	<b>-3,081,286,946</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-152,143,412</b>	<b>-2,029,127,668</b>	<b>-159,066,846</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	-	1,600,000,000	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>1,600,000,000</b>	<b>-</b>
筹资活动现金流出小计	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>1,600,000,000</b>	<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净变动额</b>	<b>57,890,459</b>	<b>11,562,556</b>	<b>-40,151,903</b>
加：年初现金及现金等价物余额	109,465,807	97,903,251	138,055,154
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>167,356,266</b>	<b>109,465,807</b>	<b>97,903,251</b>

### 三、公司最近三年合并报表范围的变化情况

#### (一) 最近三年合并报表范围的变化情况

##### 1、2013 年合并报表范围的变化

2013 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：2013 年 9 月 4 日，公司子公司国寿物业管理有限公司（以下简称“国寿物业”）与北京盛世物业服务服务有限公司共同出资，设立了北京国投商业服务有限公司，注册资本为 200 万元。国寿物业以现金出资，出资额为人民币 102 万元，持股比例为 51%。

##### 2、2014 年合并报表范围的变化

2014 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：国寿魅力花园（苏州）养老养生管理有限公司，注册资本 3,000 万元，注册地为苏州，持股比例 65%，业务性质为养老养生资产管理、投资咨询、酒店及物业管理。

此外，公司对花溪饭店进行清算，花溪饭店不再纳入合并报表的合并范围。

### 3、2015 年合并报表范围的变化

2015 年，因新设成立新纳入合并报表范围子公司 1 家：国寿社区健康养老管理（深圳）有限公司，注册资本 2,500 万元，注册地为深圳，持股比例 100%，业务性质为养老养生产业投资及资产管理。

## 四、最近三年主要财务指标

### （一）主要财务指标

#### 1、主要财务指标（合并口径）

财务指标	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
资产负债率（%）	22.18	21.49	26.60
流动比率	4.81	6.29	8.09
速动比率	1.42	1.73	2.38
EBITDA（万元）	210,981.26	102,731.11	51,852.27
EBITDA 利息倍数（倍）	45.98	23.56	11.12
利息保障倍数（倍）	41.50	19.19	6.95
营业利润率（%）	120.04	51.85	18.50
应收账款周转率(次)	111.30	123.70	84.04
总资产周转率（次）	0.11	0.12	0.13
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	2.98	2.56	49.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.13	0.14	2.96
每股净现金流量（元/股）	0.00	0.01	-0.72
加权平均净资产收益率（%）	16.06	8.50	3.01

上述财务指标的计算方法如下：

（1）资产负债率=负债总额/资产总额

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-预付账款-存货-其他流动资产）/ 流动负债

（4）EBITDA=净利润+利息支出+所得税费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销

(5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息支出

(6) 利息保障倍数=(净利润+利息支出+所得税费用)/利息支出

(7) 营业利润率=营业利润/营业收入

(8) 每股净资产=期末归属于母公司所有者的净资产/期末普通股股份总数

(10) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/  
期末普通股股份总数

(11) 每股净现金流量=净现金流量/期末普通股股份总数

(12) 加权平均净资产收益率=归属于普通股股东的净利润/归属于母公司股  
东权益合计均值

## 五、2015 年末债务结构情况

### (一) 有息债务总额及期限结构

截至 2015 年 12 月 31 日, 公司有息负债总额为 84,746.43 万元, 均为长期借  
款, 期限结构如下:

单位: 万元

项目	长期借款	
	金额	占比
1 年以内	28,746.43	33.92%
1-2 年 (含 2 年)	-	-
2-3 年 (含 3 年)	-	-
3-4 年 (含 4 年)	-	-
4 年以上	56,000.00	66.08%
合计	<b>84,746.43</b>	<b>100.00%</b>

### (二) 信用融资与担保融资的结构

截至 2015 年 12 月末, 公司有息债务担保情况如下:

单位: 万元

项目	金额	占比
信用借款	-	-
抵押借款	70,460.51	83.14%

保证借款	14,285.92	16.86%
合计	<b>84,746.43</b>	<b>100.00%</b>

## 第五节 募集资金运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2016 年 4 月 1 日召开的第二届董事会第三十八次会议审议，并经 2016 年 5 月 12 日股东出具了《关于同意本次债券发行的决定》，公司向中国证监会申请不超过 40 亿元的公司债券发行额度。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券基础发行规模拟设定为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元。

### 二、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 三、本期债券募集资金使用计划

本次债券募集资金拟用于偿还公司借款及补充营运资金，其中本期债券募集资金全部用于补充营运资金。

公司是中国人寿集团内专业的另类投资平台，承担着中国人寿在医疗健康、养老养生以及现代资产管理领域的战略性投资任务。公司致力于建设成为具备显著竞争优势、国内领先且国际知名的另类投资管理机构。

本期债券募集资金将主要用于以下公司两部分营运资金的补充：

1、补充公司医疗健康与养老养生产业链条整合以及养老养生社区运营过程中所需的营运资金。

2、补充公司增强投资能力、扩充并稳定专业投资队伍及中长期运营过程中所需的营运资金。

## **四、募集资金运用对公司财务状况的影响**

### **（一）对本公司负债结构的影响**

以 2015 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券发行完成且募集资金全部用于补充营运资金，本公司合并财务报表的资产负债率为 38.24%；母公司财务报表的资产负债率为 36.66%。合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 72.63% 上升至发行后的 87.40%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 79.52% 上升至发行后的 93.02%。

### **（二）对本公司短期偿债能力的影响**

假设本期债券发行完成且募集资金全部用于补充营运资金，发行人合并口径的流动比率及速动比率将为 9.09 倍及 5.74 倍。发行人流动比率和速动比率有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到一定提升，短期偿债能力增强。

## **五、本次债券募集资金监管制度及措施**

发行人于 2016 年 4 月制定并实施了《国寿投资控股有限公司募集资金管理办法》，对公司通过发行公司债券等方式募集的资金用途作出了明确的监管规定。

发行人将按照债券募集说明书中承诺的募集资金用途使用募集资金，募集资金原则上用于主营业务，不为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产，不将资金借于非控股子公司以外的企业、不进行除银行流动性管理以外的委托理财等财务性投资，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。发行人在进行项目投资时，将严格按照公司资金管理制度，履行资金使用审批

手续。募集资金用途原则上不进行变更，对确因市场和具体情况发生变化，需要改变募集资金投向时，将经公司董事会决议，并报公司股东审批通过，且经受托管理人召集债券持有人会议审议通过，并通过交易所认可的网站及时向市场披露。

同时，发行人承诺将会对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、股东决议和本次发行的募集说明书披露的募集资金用途，确保募集资金不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司募集资金使用情况受到债券持有人、和债券受托管理人的监督。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行人 2013-2015 年审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

---

(本页无正文,为《国寿投资控股有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书摘要》  
之盖章页)



国寿投资控股有限公司

2016年 7月 15日